

# 米国リート市場マンスリー

情報提供資料 2014年8月



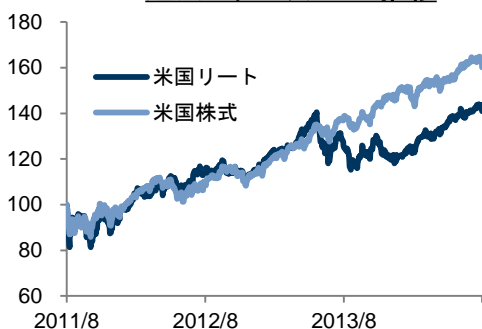
## 7月の米国リート市場

### 米国リートは概ね横ばいとなるも、米国株式のリターンを上回る

- 2014年7月の米国リートは+0.0%となり、年初来のリターンは+16.3%と米国株式の+5.7%を引き続き上回っています。
- 当月、米国リート市場は、雇用統計などの堅調な経済指標や4-6月期の良好な決算発表を受けて、月初から上昇基調で推移したものの、月末にかけてはウクライナ情勢を巡る地政学リスク、ポルトガル大手銀行の経営不安、アルゼンチンのデフォルト問題などから低下に転じ、月初来の上昇幅を全て失い、前月末から概ね横ばいで月を終えました。

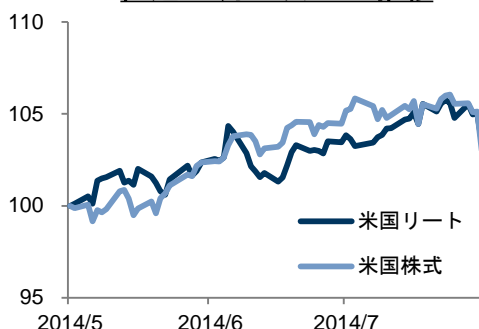
## リート市場の推移

過去3年のリターン推移



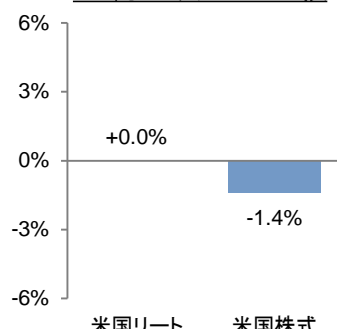
期間 2011年8月～2014年7月

直近3カ月のリターン推移



期間 2014年5月～2014年7月

1カ月のリターン比較



期間 2014年7月

### 資産クラス別リターン

資産クラス	1カ月	3カ月	2014年年初来	2013年	2012年	2011年
米国リート(米ドルベース)	+0.0%	+4.0%	+16.3%	+2.9%	+19.7%	+8.3%
米国株式(米ドルベース)	-1.4%	+3.0%	+5.7%	+32.4%	+16.0%	+2.1%

### 為替及び長期金利

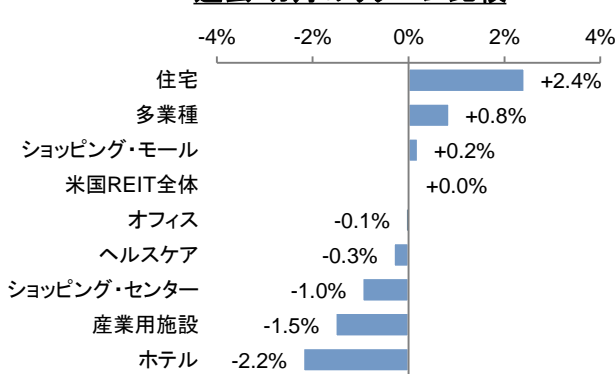
資産クラス	7月末	6月末	変化
米ドル(円)	102.85	101.29	1.56
米国10年債利回り(%)	2.56	2.53	0.03

出所 ブルームバーグ(米国リート:NAREITトータル・リターン、米国株式:S&P500トータル・リターン)  
 期間 2010年12月末～2014年7月末  
 過去3年のリターンは2011年7月末を、直近3カ月のリターンは2014年4月末を100として指数化

### 米国リート・セクター別リターン

セクター	1カ月	年初来	配当利回り
住宅	+2.4%	+26.5%	3.3%
多業種	+0.8%	+17.0%	4.7%
ショッピング・モール	+0.2%	+16.6%	3.0%
米国REIT全体	+0.0%	+16.3%	3.8%
オフィス	-0.1%	+17.7%	3.4%
ヘルスケア	-0.3%	+17.2%	5.0%
ショッピング・センター	-1.0%	+15.6%	3.5%
産業用施設	-1.5%	+11.4%	3.2%
ホテル	-2.2%	+14.7%	3.0%

### 過去1カ月のリターン比較



出所 ブルームバーグ(FTSE NAREITセクター別トータル・リターン) 期間 2014年1月～2014年7月

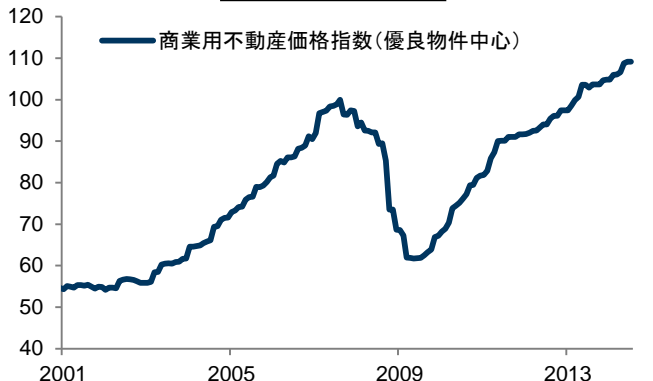
# 米国リート市場マンスリー

情報提供資料 2014年8月



## 米国リートの投資環境

### ファンダメンタルズ



### バリュエーション



### ファンダメンタルズ

- 商業用不動産価格は金融危機以前の高値を上回り続けています。

### バリュエーション

- 社債とリートの利回り差は-0.8%となり、過去平均(-0.0%)と比較してやや割安となっています。
- リートの保有不動産の時価とリート価格を比較するNAVプレミアムは、足元-1%で取引されており、過去平均(+5.1%)と比較してやや割安となっています。

### 為替

- 7月のドル円は1円56銭の円安となりました。

### 為替



## 今月のトピック

米国リートの4-6月期の決算発表が本格化しており、8月6日時点で74社が発表を終えました。そのうち、52%が市場予想を上回る業績を発表し、市場予想を下回ったのは僅か14%と良好な内容になっています。2014年4-6月期の平均利益(AFFO\*)成長率は前年同期比+9.1%とシティ証券の予想である+7.2%を上回っています。今回の決算で見られた主な傾向をいくつか挙げると下記の通りになります。

- 企業ファンダメンタルズは特定のセクターを問わず、米国リート全般で総じて良好であり、多くのリートが2014年通年の業績見通しを引き上げています。
- 既存物件の再開発がパイプライン(開発中案件)に積み上がっており、今後の成長ドライバーとして期待されます。
- 実物不動産価格の上昇を背景に、物件買収の動きは比較的限定的である一方、この環境を活かしノン・コア(非中核)物件の売却を通じた収益率向上に努めているリートも見られます。
- 低金利の恩恵による良好な資金調達環境は続いており、銀行の貸出余力および貸出意欲も高まっています。

物件の供給量(新規建設)が過去との比較で限定的ななか、良好なファンダメンタルズと潤沢な投資資金を背景に、米国リートは引き続き堅調に推移することが期待されています。

\*AFFO(調整後FFO):当期純利益に不動産売買損益等特別損益を除外、減価償却費を加算したもの(FFO)に、経常的な管理・修繕コストを加算、借入金元本返済額を控除したもの。賃貸収益によるキャッシュフローを示す指標。